TAN SEE

lwn.

WING TIEK HOLDINGS BHD.

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, MELAKA
MOHD. NOOR AHMAD H
[SAMAN PEMULA NO. 24(31)-8-1989]
19 JULAI 1991

UNDANG-UNDANG TANAH: *Gadaian - Kaveat persendirian - Melanggar Akta Kerajaan Tempatan 1976 - Tanah dikenakan perintah lelong - Samada kaveat persendirian boleh diteruskan - Prioriti kepentingan - Akta Kerajaan Tempatan 1976, s. 41 - Kanun Tanah Negara, 1965, s. 340(2).*

Pada 25 Jun 1984, sebuah syarikat pemaju (pemaju) telah membuat perjanjian usahasama dengan Majlis Daerah Jasin (Majlis) memajukan satu projek komersial di Bandar Jasin. Pada 13 April 1987, pemohon dan seorang lain telah membeli satu unit rumah kedai yang akan dibina oleh pemaju. Pada 24 April 1987, Majlis telah menggadai tanah tapak projek itu kepada responden sebagai sekuriti bagi pembayaran balik harga bahan binaan yang dibekalkan oleh responden kepada pemaju.

Pada 18 Jun 1987, pemohon telah memasukkan kaveat persendirian ke atas tanah tersebut. Apabila pemaju gagal membuat pembayaran kepada responden, responden telah memohon satu perintah lelong. Perintah lelong telah dibuat oleh Pentadbir Tanah pada 2 November 1988 dengan harga rizab RM50,000, tetapi disebabkan kaveat tersebut, lelong tidak dapat diteruskan. Pada 16 Disember 1988, pemohon telah menerima satu notis memberitahunya bahawa kaveatnya akan dipotong apabila habis tempoh satu bulan dari tarikh penyampaian notis itu. Pemohon memohon kepada Mahkamah supaya kaveat persendiriannya itu dilanjutkan. Pada 9 Januari 1989, Mahkamah telah memerintahkan tempoh dan kuatkuasa kaveat itu dipanjangkan sehingga satu perintah lain dibuat. Responden telah memohon supaya perintah Mahkamah tersebut diketepikan dan supaya Pentadbir Tanah dikehendaki membatalkan kaveat persendirian itu.

Diputuskan:

[1] Adalah nyata bahawa kepentingan responden, sebagai pemegang gadaian, telah didaftar terlebih dahulu dari kepentingan pemohon sebagai pengkaveat. Walaupun gadaian itu mungkin melanggar syarat kontrak antara pemaju dengan Majlis, pelanggaran sedemikian tidak menjadikannya tidak sah.

[2] Namun begitu, gadaian itu adalah jelas melanggar kehendak Akta Kerajaan Tempatan 1976. Seksyen 41 Akta tersebut menyatakan bahawa Majlis perlu mendapatkan izin pihakberkuasa negeri sebelum satu gadaian boleh didaftarkan. Oleh sebab dalam kes ini izin berkenaan tidak diperolehi terlebih dahulu, ini adalah satu isu yang serius yang melibatkan pentafsiran undang-undang. Andainya ketiadaan izin itu menyebabkan gadaian itu tidak sah, kepentingan responden boleh disangkal mengikut s. 340(2) Kanun Tanah Negara.

[3] Oleh sebab penyelesaian isu ini memerlukan penghujahan yang mendalam dan pertimbangan yang matang, Mahkamah berpuashati pemohon telah membuktikan terdapat isu yang serius yang perlu dibicarakan, dan dengan itu kaveat persendirian itu wajar dikekalkan untuk memelihara *status quo.*

[Permohonan responden ditolak dengan kos.]

Kes-kes yang dirujuk:
Malayan United Finance Bhd. lwn. Tan Lay Soon [1991] 1 CLJ (Rep) 292 ***(dirujuk)***
American Cyanamid Co. lwn. Ethicon Ltd. [1975] 1 All ER. 504 ***(diikuti)***

Perundangan yang dirujuk:
Local Government Act 1976, ss. 41, 41(1), 42(1), (2), 46
National Land Code 1965, s. 340(2)

Bagi pihak pemohon - Yap Koon Roy; T/n. S.F. Pang & Chandra
Bagi pihak responden - Ling Thik Ping; T/n. Che' Mokhtar & Co.

PENGHAKIMAN

Mohd. Noor Ahmad H:

Dalam kes ini responden telah memohon, di antara lain-lain, satu perintah supaya perintah Mahkamah ini yang dibuat pada 9 Januari 1989 diketepikan dan Pentadbir Tanah Daerah Jasin, Melaka dikehendaki membatalkan kaveat persendirian yang didaftarkan dalam geran tanah H.S. (M) 557, Mukim Jasin, Melaka. Mengikut perintah Mahkamah itu, tempoh dan kuatkuasa kaveat persendirian tersebut dipanjangkan sehingga satu perintah lain dibuat.

Secara ringkas fakta-fakta kes adalah seperti berikut.

Pada 25 Jun 1984, Usahasama Holdings Sdn. Bhd. (selepas ini disebut sebagai "pemaju") telah menandatangani satu perjanjian dengan Majlis Daerah Jasin (selepas ini disebut sebagai "Majlis") untuk membina dan memaju Projek Pusat Komersial Bandar Jasin di atas tanah tersebut kepunyaan Majlis (lihat Eks.-A dalam (9)).

Pada 13 April 1987, pemohon bersama seorang lain telah membeli sebuah rumah kedai yang akan dibina oleh pemaju di atas sebahagian tanah tersebut dengan harga RM100,000. Pembelian itu adalah di bawah satu perjanjian jual-beli (lihat Eks.-C dalam (9)). Pembayaran belum selesai dibuat oleh pemohon dan pembinaan rumah kedai itu belum siap.

Pada 24 April 1987, Majlis telah mencagar tanah tersebut kepada responden sebagai sekuriti bagi pembayaran balik harga bahan-bahan binaan yang dibekalkan oleh responden kepada pemaju bagi maksud projek itu setakat RM150,000. Cagaran tersebut telahpun didaftarkan oleh Pentadbir Tanah Daerah Jasin.

Pada 18 Jun 1987 pemohon telah memasukkan satu kaveat ke atas tanah tersebut yang didaftarkan oleh Pentadbir Tanah Daerah Jasin.

Pemaju gagal membuat pembayaran kepada responden ke atas bahan-bahan binaan yang dibekalkan. Oleh itu responden telah memohon satu perintah lelong ke atas tanah tersebut dari Pentadbir Tanah Daerah Jasin. Pada 2 November 1988, perintah lelong dibuat dan harga rizab ditetapkan sebanyak RM50,000. Tarikh lelong tidak dapat ditetapkan kerana adanya kaveat persendirian tersebut.

Pada 16 Disember 1988, pemohon menerima satu notis dalam Borang 19C dari Pentadbir Tanah Daerah Jasin yang memberitahunya bahawa kaveat persendirian tersebut akan dipotong apabila habis tempoh satu bulan dari tarikh penyampaian notis itu. Pemohon kemudian memohon satu perintah dari Mahkamah ini supaya tempoh dan kuatkuasa kaveat persendirian itu dilanjutkan, dan perintah itu telah diberi sepertimana disebut di perenggan 1 di atas.

Dari fakta-fakta itu adalah nyata bahawa kepentingan responden telahpun didaftarkan terlebih awal dari kepentingan pemohon.

Peguam responden berhujah bahawa oleh sebab cagaran itu telah didaftarkan terlebih awal dari pendaftaran kaveat persendirian itu dibuat ianya tidak boleh disangkal (indefeasible) dan oleh sebab pemohon tidak membangkitkan apa-apa isu yang serius perintah Mahkamah tersebut patut dibatalkan. Sebaliknya, peguam pemohon menekankan bahawa kaveat persendirian tersebut tidak patut dipotongkan sehingga tindakan guaman oleh pemohon terhadap pemaju, Majlis dan responden melalui Guaman Sivil 22-13-1991 diputuskan oleh Mahkamah kelak, atas alasan bahawa pemohon telah membangkitkan beberapa isu yang serius yang perlu dibicarakan dan demi 'balance of convenience' *status-quo* patut dipeliharakan. Isu-isu tersebut adalah:

(a) Pemohon telah membayar kepada pemaju dan perjanjian jual-beli di antara pemaju dan pemohon telah dilaksanakan sebelum cagaran itu dibuat. Sungguhpun kaveat persendirian itu dimasukkan 2 bulan kemudian responden sememangnya tahu tentang ujudnya kepentingan pemohon itu.

(b) Cagaran tersebut tidak sah kerana ianya dibuat tanpa mematuhi kehendak-kehendak peruntukan tertentu dalam Akta Kerajaan Tempatan 1976.

(c) Pemohon berhak mempertikaikan kesahan cagaran tersebut kerana ianya dibuat bertentangan dengan klausa 2(iii) dalam perjanjian di antara pemaju dan majlis itu.

Saya berpendapat bahawa isu-isu (a) dan (c) tidak berasas, kerana:

(i) mengenai isu (a), memandangkan bahawa pembayaran oleh pemohon kepada pemaju di bawah perjanjian jual-beli itu belum selesai dan cagaran tersebut didaftarkan terlebih awal dari tarikh kaveat persendirian itu dimasukkan kepentingan responden sepatutnya diberi prioriti, dan

(ii) berkenaan isu (c), klausa tersebut membolehkan tanah tersebut dicagarkan hanya kepada bank atau institusi kewangan yang dipersetujui oleh kedua-dua pihak untuk mendapatkan kemudahan kewangan yang diperlu oleh pemaju bagi maksud "bridging finance". Pada pendapat saya responden bukanlah termasuk dalam ertikata "bank atau institusi kewangan". Oleh itu, cagaran yang dibuat kepada responden oleh Majlis mungkin hanya melanggar syarat kontrak di antara pemaju dan Majlis, akan tetapi tidak menjadikan cagaran tersebut tidak sah.

Tentang isu (b), saya berpendapat bahawa isu ini adalah berasas. Bagi maksud ini, peruntukan ss. 41, 42 dan 46 Akta tersebut adalah relevan. Seksyen 41(1) membolehkan Majlis meminjam wang bagi maksud-maksud yang disebutkan dalam seksyen itu dengan izin pihakberkuasa negeri. Seksyen 42(1) dan (2) membolehkan Majlis menggadai atau mencagar hartabendanya sebagai sekuriti bagi pinjaman itu dengan izin pihakberkuasa negeri. Seksyen 46(1) membolehkan majlis meminjam wang bagi maksud pembangunan dalam bidang perumahan, komersial dan industri dengan izin pihakberkuasa negeri dan di bawah seksyen-kecil (2) Majlis boleh menggadai atau mencagar hartabendanya sebagai sekuriti bagi pinjaman itu. Dari peruntukan-peruntukan tersebut kesimpulan bolehlah dibuat bahawa niat Parlimen ialah untuk mempastikan supaya sesebuah pihakberkuasa tempatan tidak dibebani dengan hutang-piutang yang akan menjejaskan kewibawaan dan prestasinya dan juga bagi memeliharakan hartabendanya dari dilepaskan sewenang-wenangnya. Itu adalah rasional di sebalik syarat yang berkehendakkan izin pihakberkuasa negeri. Adalah jelas bahawa kesan cagaran yang dibuat oleh Majlis kepada responden mengenai tanah itu ialah Majlis telah menjamin hutang pemaju kepada responden dengan menggunakan hartabendanya sebagai sekuriti. Dan juga adalah nyata bahawa cagaran tersebut dibuat tanpa izin pihakberkuasa negeri. Soal yang timbul sekarang ialah memandangkan kepada niat Parlimen yang disebutkan tadi, sama ada

Majlis boleh menjamin hutang pemaju kepada responden dengan mencagarkan hartabendanya sebagai sekuriti tanpa izin pihakberkuasa negeri. Pada pendapat saya, itu adalah isu yang serius yang dibangkitkan oleh pemohon. Isu itu melibatkan interpretasi undang-undang. Dan sekiranya Mahkamah berpendapat bahawa cagaran itu tidak sah atas alasan jaminan dan cagaran yang diberi oleh Majlis itu dibuat tanpa izin pihakberkuasa negeri kepentingan responden boleh disangkal mengikut peruntukan s. 340(2) Kanun Tanah Negara, yang berbunyi:

> 340 (1) ...
>
> (2) The title or interest of any such person or body shall not be indefeasible:
>
> (a) ...
>
> (b) where the registration was obtained by forgery or **by means of any** insufficient or **void instrument;** or

(yang diutamakan adalah perbuatan saya sendiri).

Walaupun isu prioriti boleh dan patut diputuskan sekarang sepertimana dikatakan oleh Y.A. Jemuri Serjan Hakim Mahkamah Agung (ketika itu) dalam kes *Malayan United Finance Bhd. lwn. Tan Lay Soon* [1991] 1 CLJ (Rep) 292, akan tetapi oleh sebab ianya ada kaitan dengan isu (b) yang disebutkan tadi, kini saya tidak dapat membuat keputusan di atas permohonan responden sekaligus atas sebab-sebab berikut:

(i) Bahan-bahan untuk Mahkamah memberi pertimbangan kepada isu tersebut seperti memorandum cagaran berkenaan, tidak dikemukakan dan peguam-peguam tidak berhujah atas isu ini secara mendalam dari aspek undang-undang dan tidak bersertakan nas-nas yang berkaitan.

(ii) Ketika ini bukanlah tugas Mahkamah bagi mencuba memutuskan soal undang-undang yang susah yang memerlukan penghujahan yang mendalam dan pertimbangan yang matang. Perkara ini akan diselesaikan di peringkat perbicaraan [lihat kes *American Cyanamid Co. lwn. Ethicon Ltd* [1975] 1 All ER 504].

Oleh yang demikian, saya berpuashati bahawa pemohon telah membuktikan bahawa terdapat isu yang serius yang perlu dibicarakan dan kaveat persendirian itu perlu dikekalkan demi memeliharakan '*status-quo*'. Dengan ini permohonan responden ditolak dengan kos kecuali 'prayer' (1) dibenarkan.

Also found at [1992] 1 CLJ 78